FUNDAMENTOS

La crisis económica y social que arreció en nuestro país desde mediados de los `90, afectó la producción y el trabajo de una manera tan contundente que sus secuelas aún llegan a nuestros días, a pesar de la importante recuperación del crecimiento de la economía nacional y niveles de empleo actuales.

Quienes entonces tenían ingresos familiares para adquirir una vivienda digna y lo hicieron tomando créditos hipotecarios sobre su casa, quedaron expuestos a su pérdida, al caer bruscamente esos ingresos y entrar en mora en el pago de los mismos, lo que configura un panorama social delicado, puesto que el empobrecimiento de los sectores medios es un dato central de la secuela de la crisis.

Al quedar en mora, caducaron los plazos y se aplicaron intereses punitorios, así como su capitalización, todo lo cual implicó el agravamiento del monto con que podrían rescatar su vivienda.

El Sistema de Refinanciación Hipotecaria de la ley nº 25798 significó un gran paso, dado que el Estado Nacional se hizo cargo de este problema social de forma que, los deudores pudieran pagar un refinanciamiento de sus deudas, con cuotas proporcionales a sus actuales ingresos familiares.

Sin embargo, el ejercicio de la opción de ingreso al sistema, se dejó en manos de los Bancos, aún cuando el crédito reuniera las condiciones de "elegibilidad", que justificaba plenamente la injerencia del Estado: préstamos menores de cien mil pesos o dólares con destino a la vivienda única y familiar.

Los Bancos, en general, no ingresaron al sistema y lo que es más grave, tampoco lo hizo el Banco Hipotecario S.A., que como continuador del Banco Hipotecario Nacional, es quien tiene la mayoritaria cartera acreedora de los sectores medios que tienen en juego su vivienda.

Como en toda problemática social, los interesados se han organizado para participar en la solución, dado que la ley nº 25798 también excluye a quienes no cayeron en mora dentro un plazo exiguo, como es del 01 de enero de 2001 al 11 de septiembre 2003. Panorama que es decisivo en Corrientes, por la crisis económica-política e institucional desatada en el año 1999, donde esa situación ronda el noventa y siete por ciento (97%) de los casos detectados (consultar el Registro de Deudores Hipotecarios de Vivienda Única efectuado

en la provincia por decreto n° 2995 del 23 de diciembre de 2004).

Asimismo, la ley n° 25798 dispuso en su artículo 23 la refinanciación de los créditos anteriores a la Convertibilidad, mediante una comisión que acordara dichos términos con el Banco Hipotecario S.A., cuyo plazo se extendió por la ley n° 26062 y se reactualizo por la ley n° 26177.

La aplicación del sistema de refinanciación previsto en la ley n° 25798 se hizo compleja por cuanto algunos créditos se mantuvieron en dólares, con sentencias que aplicaron el criterio del esfuerzo compartido, por lo que se buscaron normativas diferenciadas para dichos casos –mayoritarios en la Ciudad de Buenos Aires- las que terminan concretándose en la ley n° 26167, de todas maneras abarcativa de los casos previstos en la ley n° 25798.

La ley n° 26167, publicada en Boletín Oficial de fecha 29 de noviembre de 2006, establece un procedimiento especial para revisar y establecer el total de lo adeudado, cuyo precedente debe buscarse en la jurisprudencia sobre el artículo 255 inciso V) del Código Procesal Civil – Fallo plenario de la Excma. Suprema Corte de Justicia de Mendoza en la causa 75.861 "Nuevo Banco del Suquía S.A. c/Gobierno Provincia Mendoza p/acción de inconstitucionalidad", donde se establecen las pautas bajo las cuales la ley n° 7065 –originaria de dicha norma– es constitucional.

Como se ha visto, este proyecto tiene el antecedente de la Provincia de Mendoza donde la problemática de los deudores hipotecarios; ha merecido la atención de distintos actores, entre ellos los diferentes Poderes del Estado Provincial.

Dado que en el ámbito provincial se han dictado diferentes normas de suspensión de las ejecuciones hipotecarias de vivienda única familiar, es la solución de fondo anhelada por los deudores Hipotecarios y el Estado sin ninguna duda, tiene la obligación de proteger a la parte más débil, sin menoscabo del derecho de propiedad por parte del acreedor.

Asimismo, el derecho de propiedad no constituye un principio inmutable, inalterable, o no susceptible de adecuación frente a modificaciones del contexto general de desenvolvimiento del sistema económico y financiero; tal como está plasmado en leyes como la de Defensa del Consumidor, ley n° 24240 y sus modificatorias.

La doctrina civilista –sin considerar las excepciones de leyes de orden público en el marco de la emergencia económica y social– ha fundado la inconstitucionalidad de la sucesivas normas de suspensión de remates, en la ausencia de una legislación de fondo que contemple esta problemática, por lo que las ejecuciones siguen sucediéndose, terminando con la buena voluntad de miles de deudores hipotecarios que vieron en el sistema de refinanciación hipotecaria su salvación, a pesar de haber pagado y cumplido satisfactoriamente con su obligación y hoy tienen sentencia de remate y ejecuciones, sin la posibilidad objetiva de experimentar un alivio para su delicada situación.

Resulta necesario reglar un procedimiento que contribuya a resolver el problema desde el punto de vista jurídico, estableciendo como condición previa de la sentencia de remate, la liquidación del total de la deuda antes de la subasta o el desapoderamiento, la revisión del anatocismo como parte del capital reclamado, permitiendo al Juez actuar de oficio y, que en la liquidación se establezca un límite a la tasa de interés, que no supere la vigente al promedio de la tasa de interés utilizada por el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones habituales de descuento.

Es necesario tener en consideración al momento de la liquidación, que las cuotas de amortización de capital e intereses no podrán exceder el veinticinco por cinco por ciento (25%) del ingreso familiar del deudor y ésta se tomará como base para la refinanciación por parte del acreedor a los efectos de extender los plazos de la obligación original.

La temática de la vivienda familiar trasciende la situación individual por su importancia social y su íntima vinculación con el desarrollo humano integral; por lo que es necesario incorporar en forma operativa las normas que den cumplimiento a los principios constitucionales del artículo 14 bis y los Tratados Internacionales de Derechos Humanos aprobados por el artículo 75 inciso 22) de la Carta Magna.

A través del presente proyecto se pretende establecer un régimen especial para los deudores hipotecarios de vivienda única y familiar, quedando subsistente para los demás casos, las reglas ya establecidas en el Código de Rito para las ejecuciones hipotecarias.

Por ello:

Autor: Osvaldo Enrique Muena.

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y

Artículo 1°.- El objeto de la presente ley es establecer el procedimiento para que el Juez competente en las ejecuciones hipotecarias judiciales o extrajudiciales, practique la liquidación del total adeudado antes de la subasta o del desapoderamiento del deudor, todo ello a fin de cancelar la deuda sin la pérdida de la vivienda única familiar.

Artículo 2°.- Incorpórase como artículos 597 bis, 597 ter, 597 quater del Código Procesal Civil y Comercial, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"**Artículo 597 bis.-** Deudores Hipotecarios de Vivienda Única Y Familiar: El procedimiento de liquidación establecido en este artículo y el siguiente se aplicará cuando el inmueble a subastar fuera la vivienda única y familiar del deudor. Se tendrá en cuenta si ha sido financiada o construida con fondos del Estado Provincial o Nacional, o con créditos hipotecarios pesificados o no, o se hayan pactado intereses usurarios, capitalización de intereses, cláusulas de caducidad de los plazos o el sistema francés."

"**Artículo 597 Ter.**- Liquidación de Deuda: El procedimiento de liquidación de deuda se sujetará a las siguientes reglas:

A pedido de parte, se sustanciará este procedimiento en cualquier etapa de la ejecución de sentencia. Si ello no ocurriera antes de la fijación de fecha para la subasta judicial o extrajudicial o el lanzamiento previsto en el Título V de la ley n° 24441 y su modificatoria, el Juez de oficio lo iniciará, con notificación al deudor en su domicilio legal y real de los derechos que le asisten por esta ley. Si el deudor se presentara sin patrocinio letrado, se le adjudicará un defensor oficial.

En todos los casos, el Juez constatará si existen algunos de los supuestos previstos

para la aplicación de la presente ley o varios de ellos a la vez, determinando:

a) Si el mutuo hipotecario, base de la demanda contiene cláusulas de las previstas en los artículos 37 y 38 de la ley nº 24240 de Defensa del Consumidor; y

b) Si los intereses pactados, cualesquiera fuera su naturaleza, corresponden a los previstos en las normas de emergencia para los casos de indexación del capital pesificado, pronunciándose en todos casos sobre la validez de lo pactado.

c) El juez también de oficio, mandará practicar por secretaría la liquidación del total adeudado, siempre que el inmueble hipotecado no se encuentre deshabitado y abandonado. El Juez aplicará el procedimiento de liquidación y mediación aquí previsto, antes de tomarse por el ejecutante la posesión del bien, a fin de que el deudor pague el total liquidado y con ello quede sin efecto la adjudicación.

Pagada la suma total debida al acreedor por liquidación judicial firme, u homologado el convenio transaccional a que arribaren las partes, quedará automáticamente sin efecto la subasta judicial o extrajudicial que hubiera sido efectuada. Una vez iniciado el procedimiento de liquidación de la deuda, en cualquier etapa, podrá el tercero comprador en subasta, judicial o extrajudicial, desistir de la compra, sin que ello le implique ningún perjuicio. A dicho fin, el deudor deberá depositar la comisión y cuenta de gastos, dentro de los tres (3) días de notificado al efecto, este artículo se dará a conocer en los edictos de remate. También se deberá tener en cuenta las siguientes reglas:

a) Se tomará como base el capital adeudado, entendiendo como tal, la diferencia entre el monto de origen del mutuo y la sumatoria de las amortizaciones del mismo según las cuotas pagadas. Si la información necesaria no se encontrara en el expediente, la parte actora deberá aportarla en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de designar perito contador por sorteo, a cargo de la misma y prorrogar en treinta días la suspensión del procedimiento. Esta obligación se establece al solo efecto de practicar la liquidación prevista en esta ley.

b) No podrá afectarse el capital de sentencia, salvo que se constate la capitalización de los intereses. Se entenderá que existe capitalización de intereses, salvo prueba en contrario, cuando dicho capital exceda el monto tal como se ha calculado en el inciso anterior.

c) Una vez establecido el capital o a partir del capital de sentencia, si así correspondiera, se indexará con el índice Coeficiente de Variación Salarial, por el término en que este índice tuvo vigencia.

d) Sobre el capital indexado o no, según el caso, el Juez decidirá si debe reducir los intereses pactados. Si el capital fue indexado, los intereses a aplicar no podrán exceder una tasa del tres por ciento (3%) anual. Si no correspondiera la indexación del capital, los intereses serán reducidos a la tasa que paga el Banco de la Nación Argentina.

e) A tal fin, los jueces ejercerán sus facultades, sobre la base de los derechos constitucionales de propiedad y de acceso a una vivienda digna y la protección integral de la familia; teniendo en cuenta las normas de emergencia pública y aquellas de alcance general que versan sobre la imprevisión, el enriquecimiento indebido, el desequilibrio de las prestaciones, el abuso de derecho, en especial la usura y el anatocismo, los límites impuestos por la moral y las buenas costumbres, el orden público y la lesión. El Juez deberá interpretar los hechos y el derecho conforme al artículo 15 de la ley nº 26167.

f) Intertanto se sustancia el procedimiento de liquidación de deuda, quedarán suspendidos los trámites de ejecución de sentencia, debiendo practicarse dicha liquidación en un máximo de tres (3) meses, a partir de la resolución que ordene practicarla. Si transcurriera ese plazo sin terminar el procedimiento ordenado, sin culpa del demandado, el plazo se prorrogará por el mismo tiempo o hasta que se termine la liquidación, antes de la finalización de la prórroga".

"**Artículo 597 Quater.** Opción del Deudor: una vez firme la liquidación, el deudor podrá optar por pagar la suma resultante de la misma en el plazo de quince (15) días o pedir el procedimiento de mediación, a fin de convenir

con el acreedor, alguna modalidad de pago del total liquidado. La refinanciación en cuotas del mutuo original, no podrán exceder de un monto equivalente al veinticinco por ciento (25%) del ingreso del grupo familiar conviviente en el inmueble gravado. El plazo máximo para sustanciar el procedimiento de mediación será asimismo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha en que el expediente llegue al Centro Judicial de Mediación. La alternativa de mediación quedará habilitada igualmente para el o los familiares convivientes del deudor, cuando éste se encuentre ausente sin posibilidad de ubicación o hubiere abandonado el hogar con posterioridad a la firma del mutuo hipotecario.

En todos los casos aquí previstos, si el grupo familiar conviviente comprendiera personas con discapacidad o enfermedad terminal y el Juez así lo entendiera, las cuotas de pago del total liquidado y refinanciado, no podrán superar una franja del quince (15) al veinte por ciento (20%) del ingreso del grupo familiar conviviente".

Artículo 3°.- Esta ley es de orden público y entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 4°.- De forma.

Legislatura de la Provincia
de Río Negro

Viedma, 23 de abril de 2010.

Al Señor
Director General de Asuntos Legislativos
De la Legislatura de Río Negro
Lic. Daniel AYALA
Su Despacho

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. A los fines de solicitar el re caratulado del Expte. n° 135/2008 de mi autoría referido a Ejecuciones Hipotecarias Judiciales o Extrajudiciales que se encuentra actualmente en el archivo, de acuerdo a lo establecido por la ley n° 140.

Sin otro particular y en espera de una pronta respuesta y favorable respuesta a mi pedido, saludo Ud. Atte.

Leg. OSVALDO ENRIQUE MUENA